

平成16年度民間住宅ローンの実態に関する調査（民間金融機関向け）結果概要

I 調査の概要

1. 調査対象機関及び回答状況

	平成16年度調査		
	調査対象機関数	回答数	回答率
国内銀行	152	136	89.5%
都市銀行	6	6	100.0%
地方銀行	64	56	87.5%
第二地方銀行	48	44	91.7%
その他	34	31	91.2%
信用金庫等	304	245	80.6%
信用組合等	182	147	80.8%
労働金庫	13	13	100.0%
農業協同組合等	950	933	98.2%
生命保険会社	40	37	92.5%
損害保険会社	23	22	95.7%
ノンバンク	11	6	54.5%
合計	1,675	1,540	91.9%

2. 調査方法

各調査対象機関へ調査票を郵送し、回答していただいた調査票を郵送にて回収

3. 調査時期

平成16年11月～12月

4. 調査項目

●個人向け住宅ローンについて

(1) 金利タイプ別の供給量の実態（平成15年度、平成16年度上半期）

- ①個人向け住宅ローン全体の実績
- ②新築住宅の建設・購入に係る融資の実績
- ③中古住宅の購入に係る融資の実績
- ④住宅のリフォームに係る融資の実績
- ⑤他の住宅ローンからの借換えの実績
- ⑥定期借地権付住宅に係る融資の実績

【金利タイプ】

①変動金利型	②及び③以外のもの
②固定金利期間選択型	返済期間のうち、当初一定期間（1年以上）の金利が固定されているもの（当初1年以上の金利が固定され、その後定期的に金利を見直す（例：3年毎に見直す）ものも含む。）
③全期間固定金利型	融資の契約時に返済期間内の金利が確定していることから総返済額が確定しているもの（ある時期から金利が変わる段階金利のものも含む。）

(2) 長期・固定金利の住宅ローン等に関する審査内容等

- ・商品内容、実績、融資審査方法、融資審査項目

(3) 固定期間が10年超の住宅ローンのリスクヘッジ

- ・リスクヘッジの具体的内容

●個人向け住宅ローン以外の融資の供給量の実態（平成15年度、平成16年度上半期）

- ①賃貸住宅の建設・購入に係る融資（アパートローン）の実績
- ②新規分譲住宅の建設（マンション建設等）に係る融資の実績
- ③マンション共用部分リフォームに係る融資の実績

II 調査結果の概要

(注) 1①及び2においては、金融機関の融資実績の経年変化を把握するため、回答いただいた金融機関のうちそれぞれの設問毎に、平成13年度、14年度、15年度及び16年度上半期すべてに回答いただいたものを集計の対象としました。

また、1②においては、金融機関の金利タイプ別融資実績の全体像を把握するため、それぞれの設問毎に、変動金利型・固定金利期間選択型（2年・3年・5年・その他10年未満・10年・10年超）・全期間固定金利型に分類して回答いただいたものを集計の対象としました。

このため、全体の回答数（1,540）に比べて設問毎の集計回答数が小さくなっています（集計回答数（該当なしと回答があった機関は除いています。）は各グラフ上に「N=…」の形で掲載しています。）。

なお、本調査結果の詳細については、国土交通省のホームページ(<http://mlit.go.jp>)にて入手可能です。

※平成13年度及び平成14年度のデータは、前回（平成15年度）の調査結果を使用し、平成15年度及び平成16年度上半期のデータは、今回（平成16年度）の調査結果を使用しました。

1. 個人向け住宅ローンの融資実績

①全般

(1)個人向け住宅ローン全体

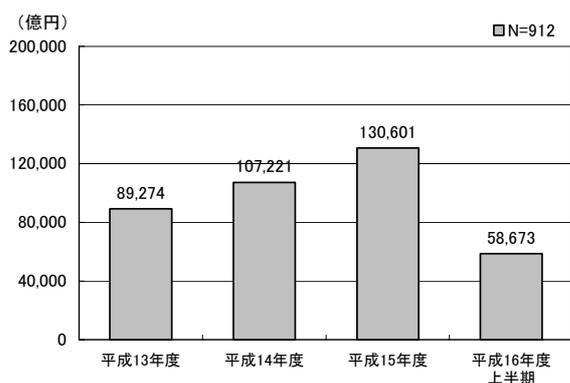
●新規貸出額

平成14年度は107,221億円、平成15年度は130,601億円、平成16年度上半期は58,673億円となっており、平成15年度は平成14年度と比べて22%増となっている。

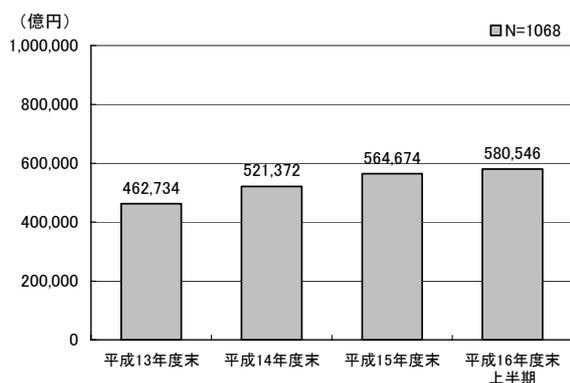
●貸付残高

平成14年度末時点では521,372億円、平成15年度末時点では564,674億円、平成16年度上半期末時点では580,546億円となっており、平成15年度末は平成14年度末と比べて8%増となっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



(2) 新築住宅の建設・購入に係る融資

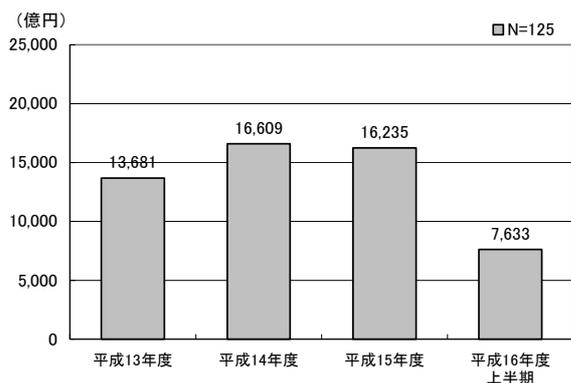
●新規貸出額

平成 14 年度は 16,609 億円、平成 15 年度は 16,235 億円、平成 16 年度上半期は 7,633 億円となっており、平成 15 年度は平成 14 年度と比べて 2%減となっている。

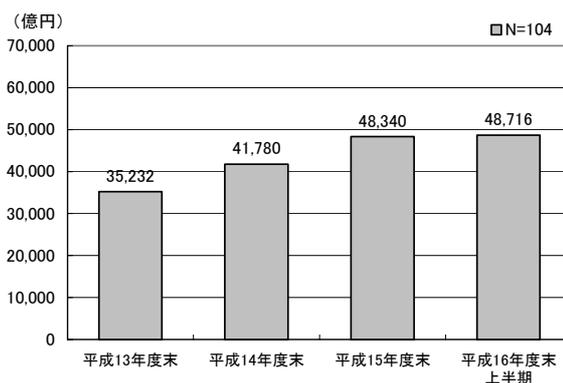
●貸付残高

平成 14 年度末時点では 41,780 億円、平成 15 年度末時点では 48,340 億円、平成 16 年度上半期末時点では 48,716 億円となっており、平成 15 年度末は平成 14 年度末と比べて 16%増となっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



(3) 中古住宅の購入に係る融資

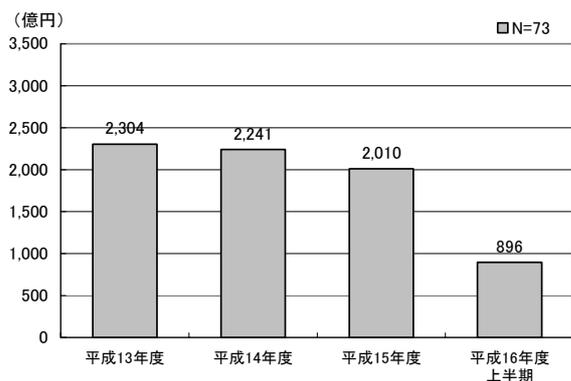
●新規貸出額

平成 14 年度は 2,241 億円、平成 15 年度は 2,010 億円、平成 16 年度上半期は 896 億円となっており、平成 15 年度は平成 14 年度と比べて 10%減となっている。

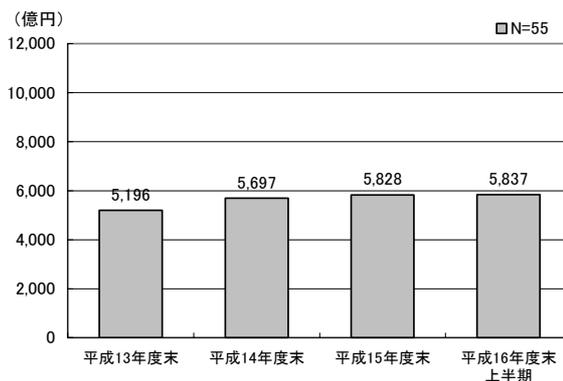
●貸付残高

平成 14 年度末時点では 5,697 億円、平成 15 年度末時点では 5,828 億円、平成 16 年度上半期末時点では 5,837 億円となっており、平成 15 年度末は平成 14 年度末と比べて 2%増となっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



(4) 住宅のリフォームに係る融資

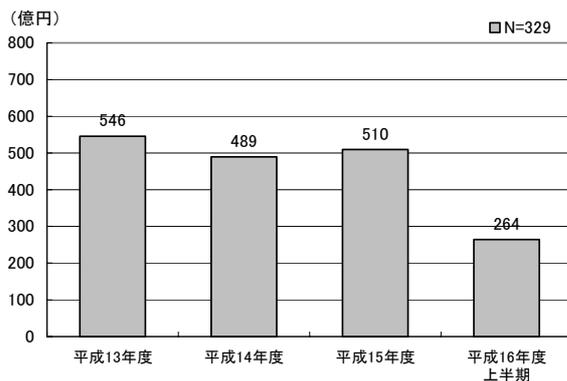
●新規貸出額

平成14年度は489億円、平成15年度は510億円、平成16年度上半期は264億円となっており、平成15年度は平成14年度と比べて4%増となっている。

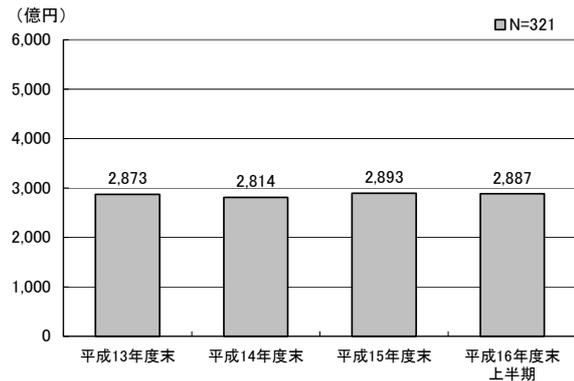
●貸付残高

平成14年度末時点では2,814億円、平成15年度末時点では2,893億円、平成16年度上半期末時点では2,887億円となっており、平成15年度末は平成14年度末と比べて3%増となっている。

【新規貸出額】

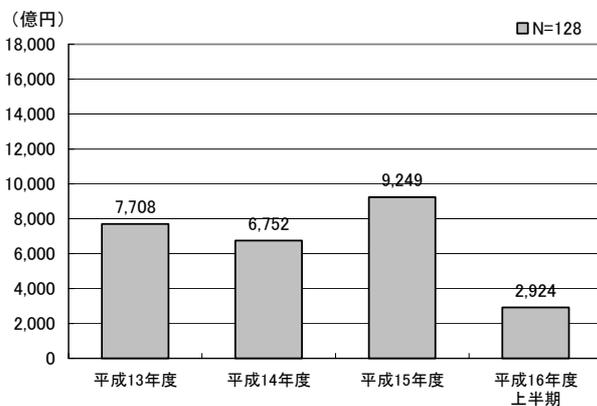


【貸付残高】



(5) 他の住宅ローンからの借換え

平成14年度は6,752億円、平成15年度は9,249億円、平成16年度上半期は2,924億円となっており、平成15年度は平成14年度と比べて37%増となっている。



(6) 定期借地権付住宅に係る融資

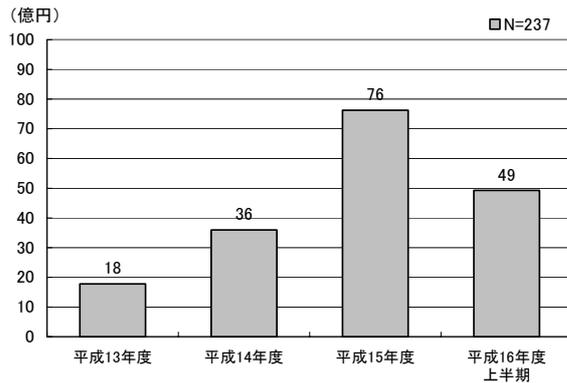
●新規貸出額

平成 14 年度は 36 億円、平成 15 年度は 76 億円、平成 16 年度上半期は 49 億円となっており、平成 15 年度は平成 14 年度と比べて 111%増となっている。

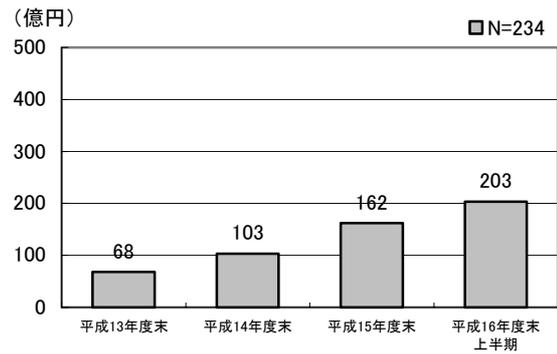
●貸付残高

平成 14 年度末時点では 103 億円、平成 15 年度末時点では 162 億円、平成 16 年度上半期末時点では 203 億円となっており、平成 15 年度末は平成 14 年度末と比べて 57%増となっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



②金利タイプ別融資の割合

本調査に回答いただいた1,540機関のうち、変動金利型・固定金利期間選択型（2年・3年・5年・その他10年未満・10年・10年超）・全期間固定金利型に分類して回答いただいた機関（最多329機関）について集計した結果です。

(1)個人向け住宅ローン全体

●新規貸出額

平成15年度は、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（33.3%）、次いで同（2年）（19.3%）、全期間固定金利型は9.1%となっている。平成16年度上半期も同様に、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（39.8%）、次いで同（2年）（15.7%）、全期間固定金利型は4.4%となっている。

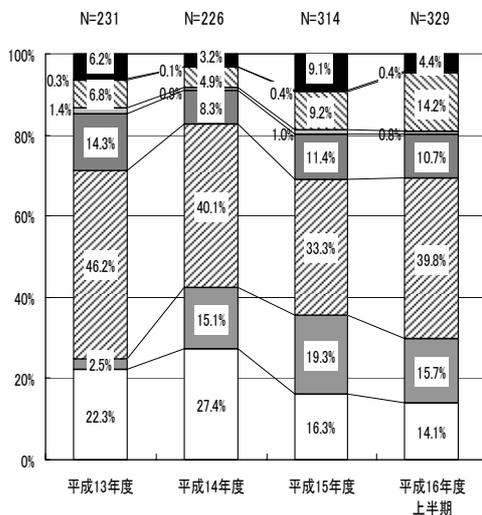
平成13年度から平成16年度上半期までの経年変化をみると、変動金利型の割合が下がっており、固定金利期間選択型（10年）の割合が上がっている。

●貸付残高

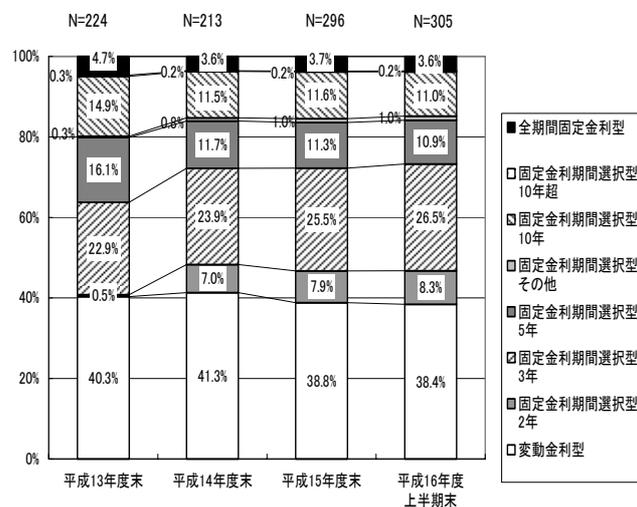
平成15年度末時点では、変動金利型の割合が最も多く（38.8%）、次いで固定金利期間選択型（3年）（25.5%）、全期間固定金利型は3.7%となっている。平成16年度上半期末時点でも同様に、変動金利型の割合が最も多く（38.4%）、次いで固定金利期間選択型（3年）（26.5%）、全期間固定金利型は3.6%となっている。

平成13年度末から平成16年度上半期末までの経年変化をみると、固定金利期間選択型（2年）の割合が上がっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



(2) 新築住宅の建設・購入に係る融資

●新規貸出額

平成15年度は、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（49.4%）、次いで同（5年）（21.6%）、全期間固定金利型は0.4%となっている。平成16年度上半期では、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（59.0%）、次いで同（10年）（18.3%）、全期間固定金利型は0.7%となっている。

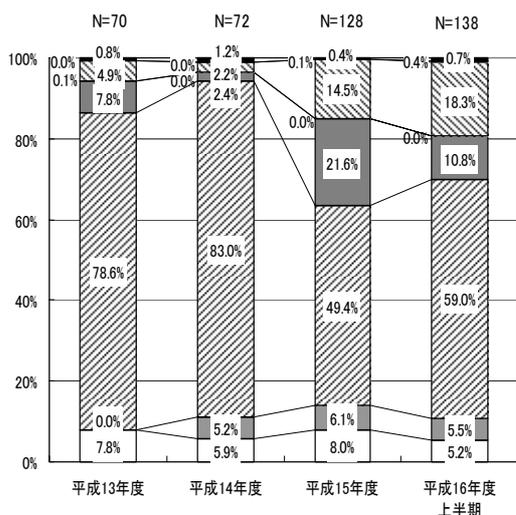
平成13年度から平成16年度上半期までの経年変化をみると、固定金利期間選択型（3年）及び同（5年）の割合が上下しており、同（10年）の割合が上がっている。

●貸付残高

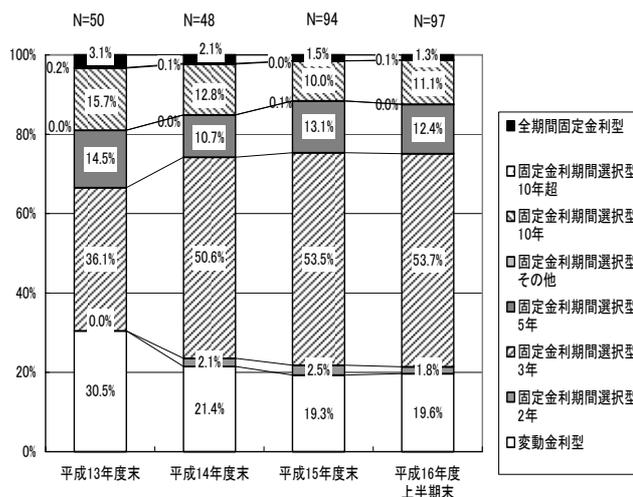
平成15年度末時点では、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（53.5%）、次いで変動金利型（19.3%）、全期間固定金利型は1.5%となっている。平成16年度上半期末時点でも同様に、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（53.7%）、次いで変動金利型（19.6%）、全期間固定金利型は1.3%となっている。

平成13年度末から平成16年度上半期末までの経年変化をみると、変動金利型の割合が下がっており、固定金利期間選択型（3年）の割合が上がっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



(3) 中古住宅の購入に係る融資

●新規貸出額

平成15年度は、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（50.4%）、次いで変動金利型（17.4%）、全期間固定金利型は1.3%となっている。平成16年度上半期では、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（48.0%）、次いで同（10年）（19.9%）、全期間固定金利型は1.7%となっている。

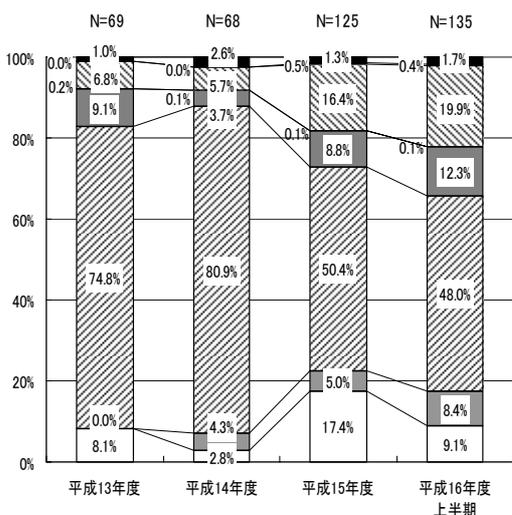
平成13年度から平成16年度上半期までの経年変化をみると、固定金利期間選択型（3年）の割合が上下しており、同（10年）の割合が上がっている。

●貸付残高

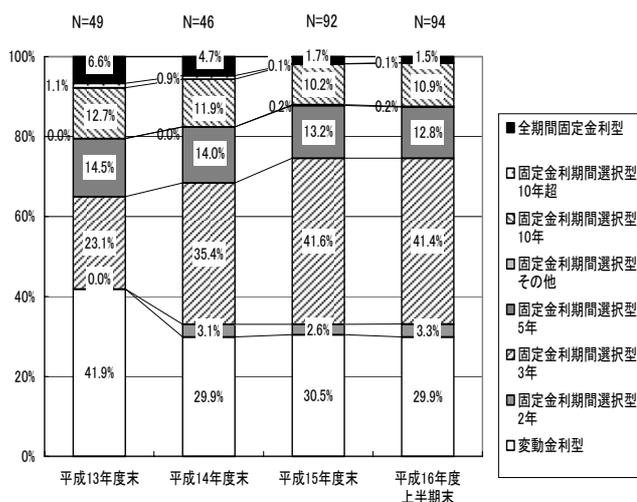
平成15年度末時点では、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（41.6%）、次いで変動金利型（30.5%）、全期間固定金利型は1.7%となっている。平成16年度上半期末時点でも同様に、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（41.4%）、次いで変動金利型（29.9%）、全期間固定金利型は1.5%となっている。

平成13年度末から平成16年度上半期末までの経年変化をみると、変動金利型の割合が下がっており、固定金利期間選択型（3年）の割合が上がっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



(4) 住宅のリフォームに係る融資

●新規貸出額

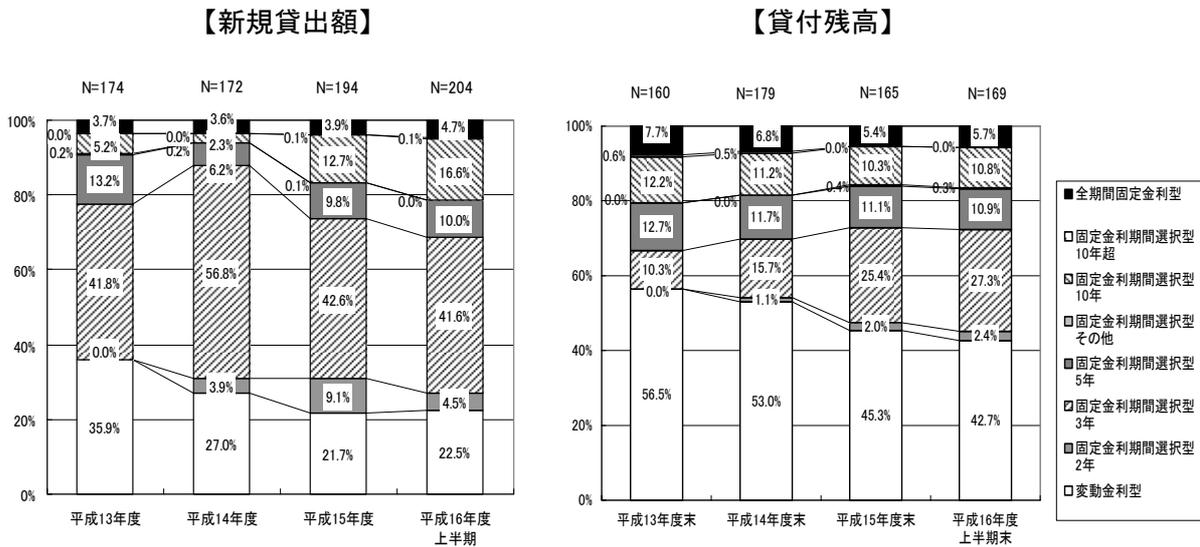
平成15年度は、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（42.6%）、次いで変動金利型（21.7%）、全期間固定金利型は3.9%となっている。平成16年度上半期も同様に、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（41.6%）、次いで変動金利型（22.5%）、全期間固定金利型は4.7%となっている。

平成13年度から平成16年度上半期までの経年変化をみると、変動金利型の割合が下がっており、固定金利期間選択型（10年）の比率が上がっている。

●貸付残高

平成15年度末時点では、変動金利型の割合が最も多く（45.3%）、次いで固定金利期間選択型（3年）（25.4%）、全期間固定金利型は5.4%となっている。平成16年度上半期末時点でも同様に、変動金利型の割合が最も多く（42.7%）、次いで固定金利期間選択型（3年）（27.3%）、全期間固定金利型は5.7%となっている。

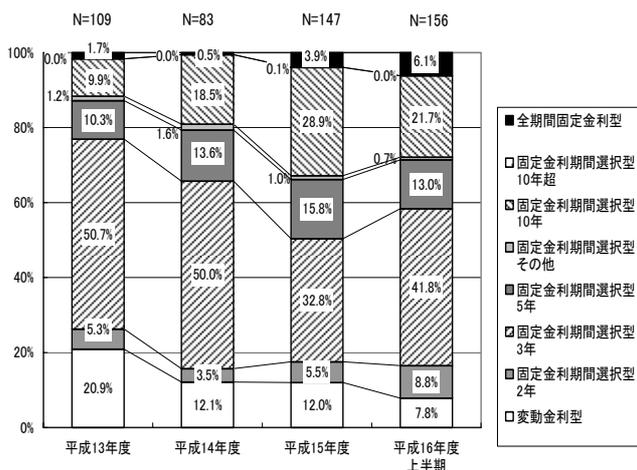
平成13年度末から平成16年度上半期末までの経年変化をみると、変動金利型の割合が下がっており、固定金利期間選択型（3年）の割合が上がっている。



(5) 他の住宅ローンからの借換え

平成15年度は、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（32.8%）、次いで同（10年）（28.9%）、全期間固定金利型は3.9%となっている。平成16年度上半期も同様に、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（41.8%）、次いで同（10年）（21.7%）、全期間固定金利型は6.1%となっている。

平成13年度から平成16年度上半期までの経年変化をみると、変動金利型の割合が下がっており、固定金利期間選択型（3年）及び同（10年）の割合が上下している。



2. 個人向け住宅ローン以外の融資の実績

(1) 賃貸住宅の建設・購入に係る融資（アパートローン）

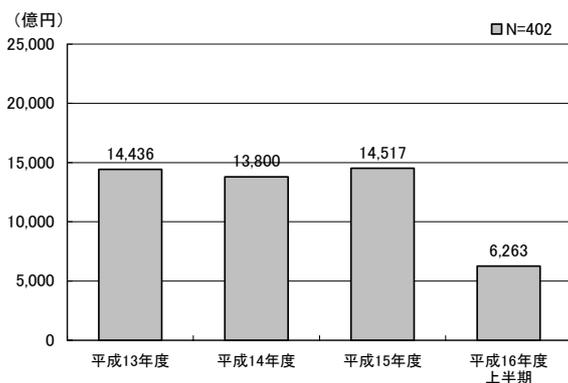
●新規貸出額

平成14年度は13,800億円、平成15年度は14,517億円、平成16年度上半期は6,263億円となっており、平成15年度は平成14年度と比べて5%増となっている。

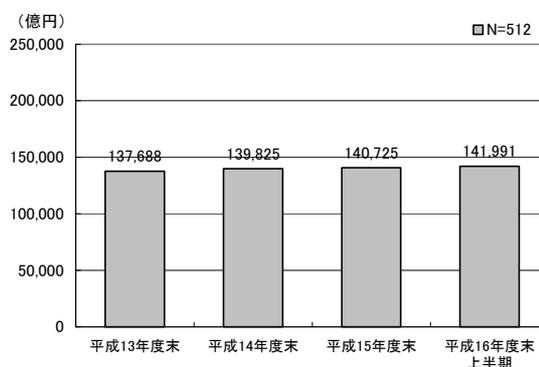
●貸付残高

平成14年度末時点では139,825億円、平成15年度末時点では140,725億円、平成16年度上半期末時点では141,991億円となっており、平成15年度末は平成14年度末と比べて1%増となっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



(2) 新規分譲住宅の建設（マンション建設等）に係る融資

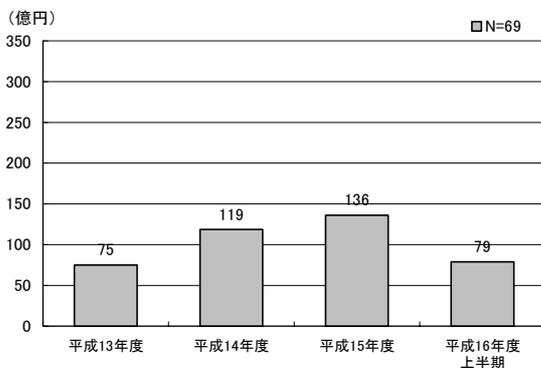
●新規貸出

平成14年度は119億円、平成15年度は136億円、平成16年度上半期は79億円となっており、平成15年度は平成14年度と比べて14%増となっている。

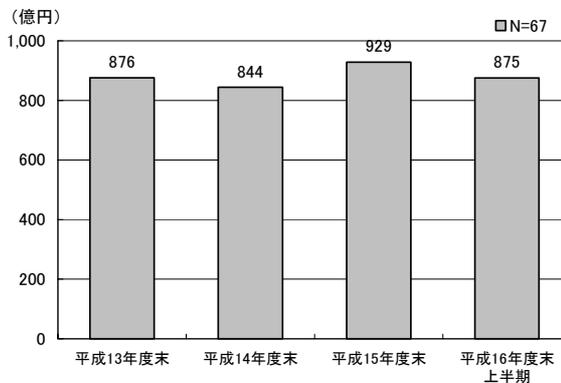
●貸付残高

平成14年度末時点では844億円、平成15年度末時点では929億円、平成16年度上半期末時点では875億円となっており、平成15年度末は平成14年度末と比べて10%増となっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



(3) マンション共用部分リフォームに係る融資

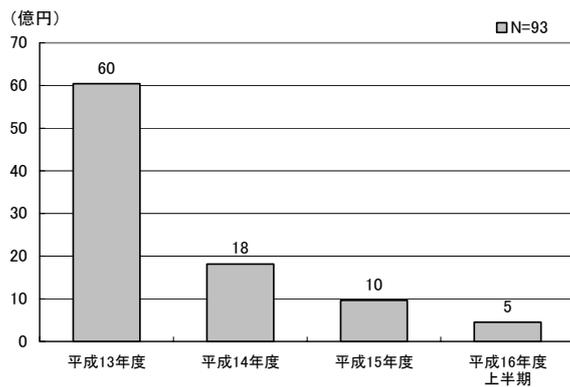
●新規貸出額

平成 14 年度は 18 億円、平成 15 年度は 10 億円、平成 16 年度上半期は 5 億円となっており、平成 15 年度は平成 14 年度と比べて 44%減となっている。

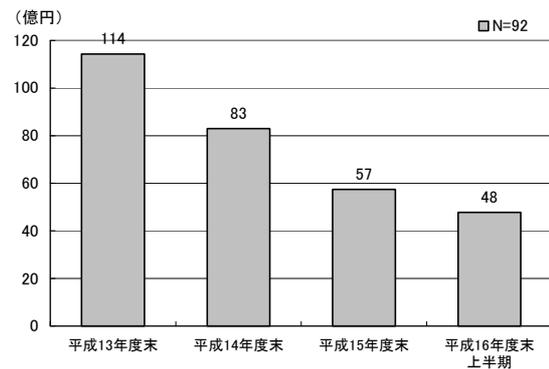
●貸付残高

平成 14 年度末時点では 83 億円、平成 15 年度末時点では 57 億円、平成 16 年度上半期末時点では 48 億円となっており、平成 15 年度末は平成 14 年度末と比べて 31%減となっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



3. 融資審査を行う際に考慮する項目

完済時年齢 (98.3%)、借入時年齢 (98.2%)、返済負担率 (98.0%)、勤続年数 (93.9%)、年収 (93.6%)、担保評価額 (92.8%) 等の回答数が多くなっている (複数回答)。

